

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

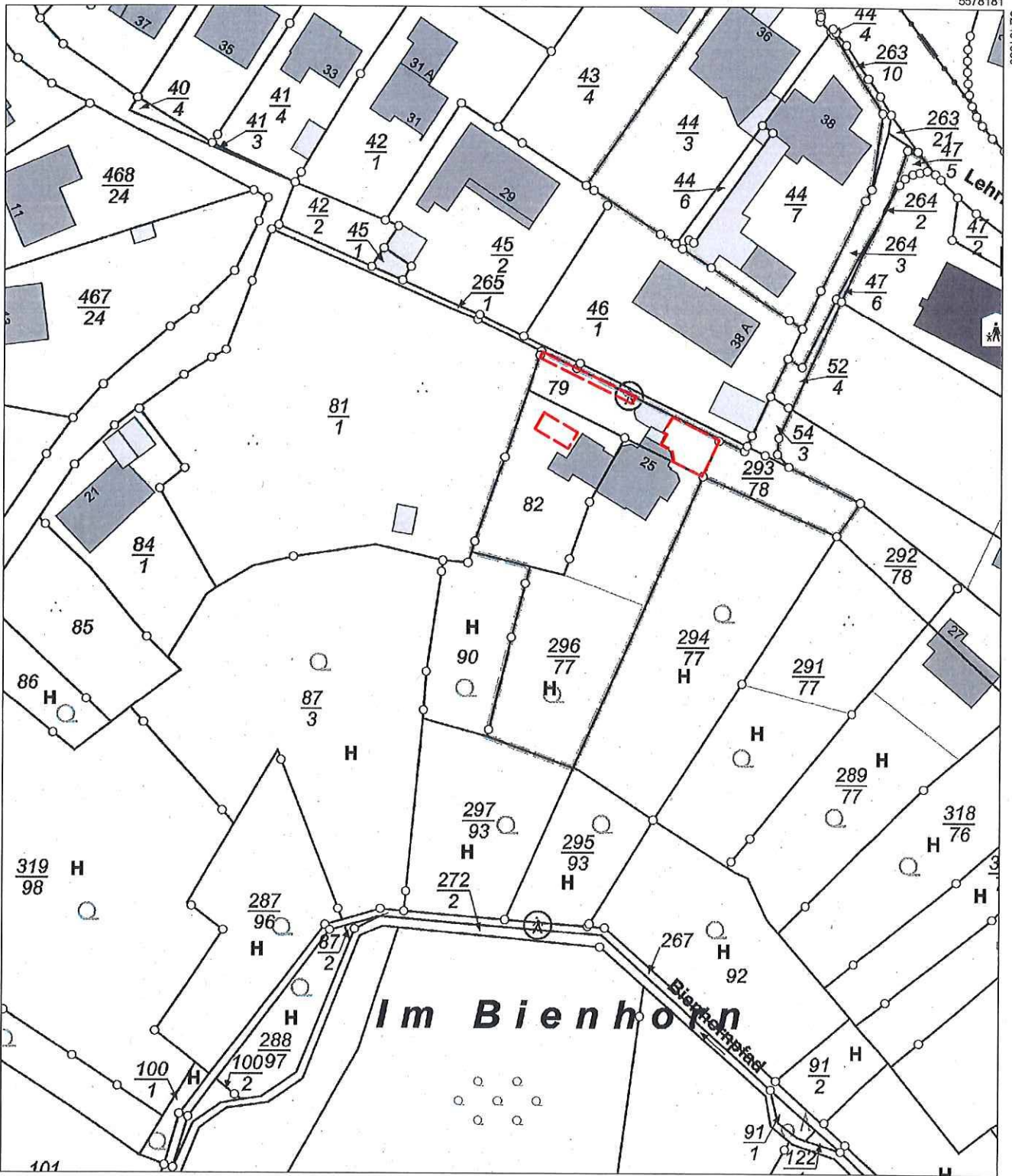
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 14.02.2022

Flurstück: 296/77 u.a.  
Flur: 7  
Gemarkung: Pfaffendorf

Gemeinde: Koblenz  
Landkreis: Stadt Koblenz

Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen



32.401159

32.401339

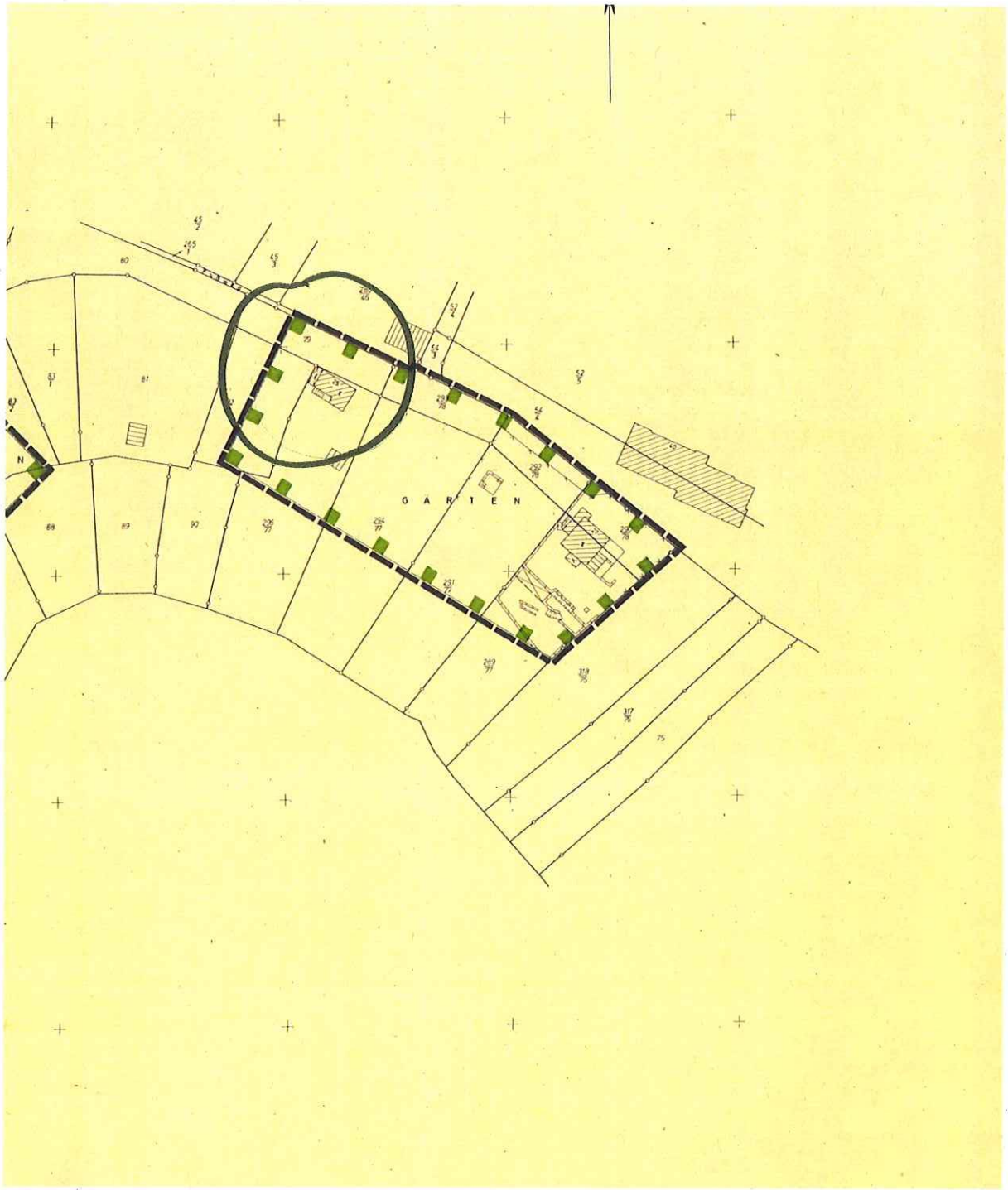
5577971

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Kevin Roth.

Befugnis eingeräumt am 24.06.2021 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.



2. Kopie

Auf der Bienhornschanze 25, 56077 Koblenz

---

Stadtverwaltung Koblenz  
Amt 61 – Bauamt  
z.Hd. Herrn Blech  
Bahnhofstraße 47/Ecke Emil-Schüller-Straße  
56068 Koblenz

17.02.2022

**Bauvoranfrage (aktualisiert)**

Grundstück/Gemarkung Pfaffendorf (PLZ 56077) Flur 7 Flurstück 293/79; 82

**Voranfrage bzgl. Neuausrichtung Zugangsbereich Wohnhaus**

**Errichtung Holzzaun sowie Anlage Pool**

**Aktenzeichen: 02594-21**

Sehr geehrter Herr Blech,

hiermit stelle ich nachfolgende Bauvoranfrage zu den beiden vorgenannten Vorhaben.

**Zu Maßnahme 1) Neuausrichtung östlicher Zugangsbereich Wohnhaus**

**Aktuelle Situation:**

Das Wohnhaus ist über eine östlich gelegene Zufahrt zu erreichen. Es handelt es sich um eine gepflasterte Fläche, die in Richtung Haus geneigt ist. Diese weist auf einer Länge von rd. 9m einen Höhenunterschied von ca. 1,7m auf. Des Weiteren befindet sich oberhalb dieser Grundstücksfläche eine ebenfalls gepflasterte Zuwegung.

**Problem:**

Bei vergangenen Regenschauern strömte wiederholt derart viel Wasser die Zufahrt hinab, dass Wasser durch die Haustüre ins Haus gedrückt wurde. Die fortlaufende Reinigung vorhandener Regenrinnen / Abflüsse vor dem Haus und oberhalb der Zufahrt halfen nicht.

Die starke Neigung der Zufahrt zeigt sich zudem für unsere älteren Besucher sowie den Postboten bei feuchter und nasser Witterung als äußerst rutschanfällig.

**Vorhaben, vgl. Entwurfsplanung:**

Die Entwurfsplanung sieht eine Neuausrichtung der Gefälleneigungen im östlichen Eingangsbereich des Grundstückes vor. So soll dauerhaft eine wesentliche Verbesserung der mangelhaften Flächen-

entwässerung erreicht werden. Neben der bestehenden Entwässerungseinrichtung werden zusätzliche Pflasterbereiche entsiegelt, um eine zusätzliche Flächenversickerung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Es ist geplant, die bisherige stark geneigte Parkplatzfläche durch eine Stahlträgerkonstruktion aufzuständern. Die geplante Oberkante der Platzfläche wird der Bestandsituation so angepasst, dass weiterhin eine gesamtheitliche Entwässerung auf dem eigenen Grundstück erreicht wird. Aufgrund der bestehenden Flächenverfügbarkeit ist eine barrierefreie Erschließung des Grundstücks nicht umsetzbar. Um jedoch eine Verbesserung der Zugangssituation zu erreichen, ist eine Treppenanlage geplant, die mit einem Steigungsverhältnis von 10/45 ein bequemes Stufenmaß erhält. Durch die Errichtung einer Treppenanlage und Anhebung der Parkplatzfläche kann auch die dem Gebäude unmittelbar angrenzende Flächen ein vom Gebäude abgewandtes Gefälle erhalten. Neben dem neu geordneten Zugang wird die bestehende Radeinfassung zum Fußweg durch einen standsicheren Mauerstreifen befestigt, auf deren Maueroberkante eine Einfriedung errichtet wird.

Im Hinblick auf eine Zunahme regional auftretender Starkregenereignisse ist es dringendes Anliegen dieser Planung, eine dauerhafte Lösung der grundstückseigenen Entwässerung zu erreichen. Mit der Neuanlage einer Treppenanlage wird sowohl für Besucher als auch Bewohner die Erschließung des Grundstücks wesentlich verbessert und insgesamt die Unfallgefahr reduziert.

## **Zu Maßnahme 2) Entfernung Fichten mit Errichtung Holzzaun sowie Anlage Pool**

### **Aktuelle Situation:**

Aktuell wird der nördliche Teil des Grundstücks durch eine ca. drei Meter tiefe Fichtenbepflanzung von dem dort verlaufenden Fußweg getrennt.

Die Fichten unterfallen nicht § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz vom 24.06.2021, da sie einen Stammumfang aufweisen, der geringer 80 cm ist, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

### **Problem:**

Der allgemeine Zustand der Fichten wurde neben den schlechten Standortbedingungen durch die klimatischen Veränderungen zusätzlich verschärft. So steht den flachwurzelnden grenzständigen Bäumen durch den Fußweg nur ein räumlich eingeschränkter Wurzelraum zur Verfügung. Die allgemeine Standsicherheit ist durch die Veränderung der vorherigen Wachstumsbedingungen gefährdet, die durch die bestehende Hanglage die Wasserversorgung zusätzlich erschwert. Trotz regelmäßigen Pflegemaßnahmen, wie Rückschnitt und witterungsabhängiger Bewässerung ist die Erhaltung der Gehölze nicht dauerhaft zu gewährleisten. Einige Fichten sind bereits ausgefallen und konnten aufgrund der schwierigen Standortbedingungen nicht mehr ersetzt werden. Der bereits baufällige Maschendrahtzaun kann in der aktuellen Situation nicht erhalten werden. Eine angemessen hohe Einfriedung des Grundstücks ist jedoch erforderlich, da es ständig zu Verunreinigung mit Müll durch die Nutzer des Fußwegs kommt.

### **Vorhaben**

Die Planung sieht hier die Möglichkeit, neben einer gebauten Einfriedung, die Pflanzung einer artenreichen und ortstypischen Bepflanzung vor. Neben Vogelnährgehölzen würde eine blütenreiche Staudenmischung ein zusätzliches Angebot für Insekten bieten. Die Pflanzenszusammenstellung kann mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Auf der Bienhornschanze 25, 56077 Koblenz

---

In diesem Zusammenhang ist auch die Anlage einer großen Regenwasserzisterne sowie der Bau eines einfachen Schwimmbeckens beabsichtigt.

Grundsätzlich wird die Planung den Eingriff auf Natur und Umwelt auf ein Mindestmaß reduzieren. Um die Belange entsprechend angemessen berücksichtigen zu können, bitten wir um eine Vorabstimmung auf Grundlage der vorliegenden Planung.

Für einen Abstimmungstermin steht ; Planverfasserin gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Koblenz